Verditakst Tomt

Grønmyrhaugen , 6030
SULA kommune
gnr. 91, bnr. 27

Markedsverdi

1 750 000

Tomteareal 1 120,00 m²



Befaringsdato: 11.03.2025 **Rapportdato:** 17.03.2025 **Oppdragsnr.:** 18872-1811 **Referansenummer:** FB1876

Autorisert foretak: Birkeland Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roger Birkeland **Vår ref:**

Gyldig rapport
17.03.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Møretakst AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2020 er vi 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.
Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.
Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på nordvest-landet innen verdi- og tilstandsvurderinger av bolig og næringseiendommer.



Rapportansvarlig

Roger Birkeland

Roger Birkeland
Uavhengig Takstingeniør
roger@moretakst.no
901 34 242

Konklusjon og markedsvurdering

Markedsverdi

Kr1 750 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**1 750 000**
Konklusjon markedsverdi	=	**1 750 000**

Markedsvurdering

Boligtomt beliggende på Grønmyrhaugen like øst for Langevåg sentrum og like i nærheten av Langevåg kirke og gravlund. Eiendommen ligger i et etablert område med eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærområdet, og det er kort vei til barne- og ungdomsskole mot øst.

Utifra den visuelle befaringen, sammenlignbare tomter i nærområdet og en totalvurdering av eiendommen antas tomten å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdien i dagens marked.

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse	Beløp
Markedsverdi tomannsbolig Det er vurdert oppført en tomannsbolig på 160 m² med tilhørende garasje og bod på ca 25 m², med nypris på kr 6.400.000,-, samlet verdi:	12 800 000
- Byggekost inkl garasje og bod Byggekost inkl garasje og bod beregnes til kr	−9 450 000
- Prosjektering, teknisk anlegg, etc Prosjektering, byggeledelse, teknisk anlegg etc vurderes til 12 % av byggekost.	−1 134 000
Tomteverdi i prosjekt:	2 216 000
- Risiko Det vurderes en risiko i prosjektet på 20 %	−443 200
Markedsverdi tomt Markedsverdi for tomten stipuleres til kr, avrundet	1 750 000

Befarings - og eiendomsopplysninger

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Befaring

Dato	Tilstede	
11.3.2025	Roger Birkeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1531 SULA	91	27		0	1120 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Addresse

Grønmyrhaugen

Hjemmelshaver

Sula Kommune

Kommentar

Tomtearealet er 1145 m², men en liten del av tomten mot nord/øst er regulert til gangveg, slik at reell tomtestørrelse vil være ca 1120 m². Det er dette arealet som er lagt til grunn ved verdivurderingen.

Felles formue

Kr.

Felles gjeld:

Kr.

Eiendomsopplysninger

Områdebeskrivelse.

Eiendommen ligger i enden Grønmyrhaugen like øst for Langevåg sentrum, og ligger i et etablert område med eneboliger fra forskjellige tidsepoker, kirke og gravplass i nærområdet. Det er barne- og ungdomsskole mot øst.

Beskrivelse av tomten

Eiendommen ligger i lett kupert terreng og tomten består i all hovedsak av utmark med noe krattskog og trær.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig gate.

Tilknytning vann

Det er ikke innlagt vann til tomten, kommunalt vann i området.

Tilknytning avløp

Det er ikke innlagt avløp i tomten, kommunalt avløp i området.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til boligformål med utnyttelsesgrad BYA=20 % inntil 2 etasjer og inklusive garasje. En liten del av tomten mot nord/øst vil bli utskilt til gangveg, og tomten vil ha et areal på ca 1120 m² etter fradeling.

Bygninger på eiendommen

Det er ikke oppført bygninger på tomten.

Konsesjonskrav

Nei

Risiko for radon

Ligger eiendommen i et område som på NVE Radon aksomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad?

Nei

Risiko for flom

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for flom?

Nei

Risiko for skred

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for ras/skred?

Nei

Andre forhold

Det opplyses om at det foreligger et hefte på tomta, ang kommunal tilbakekjøpsrett knytta til byggeplikt.

Vurdering

Eiendommen ligger på Grønmyrhaugen like vest for Langevåg kirke og ligger i et etablert område med eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærmiljøet, samt kirke og gravplass i nabolaget. Barne- og ungdomsskole mot øst. Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan med utnyttelsesgrad BYA=20 % inntil 2 etasjer og inklusive garasje, og det legges til grunn at det kan bygges enebolig med utleiedel/tomannsbolig med tilhørende garasje på tomten.

Tomten ligger i lett kupert terreng og består i all hovedsak av utmark med noe krattskog og trær, og vurderes å være forholdsvis enkel å opparbeide og klargjøre for boligbygging. Sammenlignbare nye tomannsboliger i området Langevåg-Mauseidvåg er priset til fra ca kr 37.500,- til kr 39.500,- pr m². Når det gjelder boligtomter i området Langevåg-Eidsnes, så er disse priset fra ca kr 1550,- til ca kr 2350,- pr m².

Tomten ligger i et etablert område med eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærområdet. Det er barne- og ungdomsskole mot øst, og Langevåg kirke med gravplass ligger rett i nærheten. Eiendommen ligger på en liten høyde og har gode sol- og lysforhold, men har en litt ugunstig plassering i forhold til kirke og gravplass, der det vil være en del aktivitet på dagtid, samt gudstjenester, bryllup, konfirmasjoner etc i helger. Dette vil ha en viss påvirkning på pris, men det vurderes likevel at tomten vil være forholdsvis attraktiv både for det private markedet men også for profesjonelle utbyggere.

Det vurderes at det kan bygges en tomannsbolig med grunnflate pr bolig på ca 80 m², med tilhørende garasje og bod på ca 25 m². Dette gir BRA på ca 185 m² inkl garasje og bod. Samlet areal for begge boliger 370 m² over 2 etasjer. Det er vurdert et fradrag på 12 % i forhold til prosjektering, byggeledelse, teknisk anlegg etc. Det er vurdert en risiko på 20 % i forhold til finanskostnader, markedssituasjon, tidsaspekt i prosjekt etc.

Utifra ovenstående vurderinger og beregninger så stipuleres normal tomteverdi til kr 1.750.000,-, som gir en verdi på ca kr 1.560,- pr m² utifra tomtestørrelse etter at deler av tomten er utskilt til gangveg. Dette er i nedre del av sammenlignbare tomtepriser i området, men vurderes å være innenfor normalt nivå i forhold til størrelse og beliggenhet på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2007	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Reguleringsplaner	24.10.1991		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	12.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	12.03.2025		Gjennomgått	2	Nei

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Avgrensninger for Verditakst Tomt

Forutsetning

Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var ved befaringen. I en verditakst for tomt vurderer takstingeniøren lett tilgjengelig terreng og eventuelt kart og flyfoto.

Hvis ikke annet er nevnt i rapporten, har takstingeniøren ikke utført noen form for inngrep i eller målinger av eiendommen. Takstingeniøren har ikke kontrollert grunnforhold eller foretatt undersøkelser av om det foreligger forurensning i grunnen.

Dersom annet ikke er opplyst, legger takstingeniøren til grunn opplysninger i grunnboksbladet. Det er i forbindelse med rapporten ikke utført dokumentkontroll eller undersøkelser i kommunens arkiver.

Arealplan og regulering for eiendommen gjennomgås og kommenteres ved behov.

Hvilket formål eiendommen kan benyttes til (kontor, lager, forretning, bolig osv.), vil avgjøre eiendommens markedsleie eller markedsverdi.

Takstingeniøren legger til grunn at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt, og at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende, som kan påvirke eiendommens verdi. Eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.
Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.
Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering.
Takstingeniøren forholder seg til Norsk takst sine instrukser og regelverk, og det mandat og de forutsetninger som kunden gir ved inngåelse av oppdraget.

Særlig om forhåndstakst

Ved forhåndstakst av eiendom, hvor eiendommen ikke har nødvendige tillatelser eller det legges til grunn andre forutsetninger, foretar ikke takstingeniøren undersøkelser av eller tar stilling til om forutsetningene vil inntre. Takstingeniøren fastsetter hva verdien er hvis slike forutsetninger foreligger. Takstingeniøren har ikke ansvar eller risikoen for at forutsetningene for taksten kan eller vil inntre.

Egne forutsetninger

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for eiendommen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte eiendommer i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når eiendommen er solgt.

Personvern

iVerdi AS, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

Takstingeniørens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeniørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.